

**Regulamin remontów oraz wykorzystywania środków z funduszu remontowego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Arka” we Wrocławiu załącznik do uchwały 67/03**

I Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni i jej Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali i zasad rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalniającymi mieszkania.
2. Regulamin uchwała Rada Nadzorcza na podstawie §69 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Arka” we Wrocławiu.
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a Spółdzielni - należy przez to rozumieć Zarząd S.M. „Arka” we Wrocławiu,
 - b Członkach - należy przez to rozumieć Członków S.M. „Arka” we Wrocławiu - którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
 - c Normatywny okres użytkowania - okres użytkowania urządzeń będących na wyposażeniu lokali, wyliczony na podstawie obowiązujących wskaźników przeliczeniowych GUS dotyczących aktualizacji wyceny środków trwałych.
4. Odpowiedzialność spółdzielni za utrzymanie i konserwację urządzeń i sieci w budynku obejmuje:
 - a w przypadku instalacji ciepłej i zimnej wody-do zaworów wejściowych;
 - b w przypadku sieci kanalizacyjnej w obrębie szachtu;
 - c w przypadku instalacji gazowej do zaworu przed-licznikowego;
 - d w przypadku sieci C.O do punktu zdawczo-odbiorczego (z jego wyłączeniem);
 - e w przypadku sieci elektrycznej do zabezpieczenia przed-licznikowego (z jego wyłączeniem).
5. Zgody spółdzielnie wymaga każda zmiana instalacji sanitarnej, centralnego ogrzewania (na całej długości), przesunięcie ścian działowych, wymiana okien.

II Obowiązki remontowe i konserwacyjne obciążające Spółdzielnię

Dotyczące budynku

1. Remont lub modernizacja przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy, obejmujące:
 - a przyłącza wodociągowe, hydrofornie;
 - b przyłącza kanalizacyjne, bezodpływowe zbiorniki ścieków, urządzenia do oczyszczania ścieków;

- c przyłącza sieci ciepłej, węzły ciepłne, kotłownie;
 - d przyłącza do linii elektrycznej.
2. Wykonanie nowego przyłącza do sieci gazowej.
3. Remont i modernizacja fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące:
- a wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie;
 - b izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłne;
 - c osuszanie fundamentów.
4. Remont lub modernizacja elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotycząc:
- a konstrukcji stropów;
 - b konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych;
 - c konstrukcji i pokrycia dachu;
 - d docieplenia stropów i stropodachów;
 - e kanałów spalinowych i wentylacyjnych;
 - f pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, loggi, izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych.
5. Remont lub modernizacja elewacji budynku, obejmujące:
- a tynki i okładziny zewnętrzne;
 - b malowanie elewacji;
 - c docieplenie ścian budynku;
 - d obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku.
6. Wbudowanie nowych, wymiana lub remont drzwi zewnętrznych.
7. Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, obejmująca:
- a sanitariaty i kuchnie;
 - b dźwigi osobowe;
 - c wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych.

8. Remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzanie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
 - a instalacji sanitarnych;
 - b instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia;
 - c instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych;
 - d instalacji przyzywowych (domofony) i alarmowych;
 - e przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych;
9. Wykonanie nowych instalacji gazowych.
10. Remont części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, zsypów, magazynów, pralni, suszarni).

Inne

Do obowiązków Spółdzielni należy egzekwowanie wszelkiego rodzaju roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji od wykonawców budynków lub usuwanie usterek.

Spółdzielnia jest obowiązana usunąć wszelkie szkody wewnątrz lokalu, które powstały w wyniku prowadzenia robót wymienionych w rozdziale II. Przez usunięcie szkód rozumie się przywrócenie stanu pierwotnego bądź wypłacenie pełnego ekwiwalentu pieniężnego.

Powyższe prace winny być finansowane z miarą możliwości finansowych ze środków funduszu remontowego zgodnie z rocznym planem remontów.

III Obowiązki remontowe i konserwacyjne obciążające Członków

1. Do obowiązków członków należą wszelkie remonty i konserwacje wewnątrz lokalu.
2. W szczególności do obowiązków Członków należą:
 - a roboty konserwacyjne o charakterze zapobiegawczym i estetycznym jak:
 - malowanie sufitów, malowanie lub tapetowanie ścian wszystkich pomieszczeń przynajmniej raz na trzy lata;
 - malowanie sufitów, ścian na balkonach i loggiach;
 - usuwanie uszkodzeń tynku, pokryć z płyt gipsowo-kartonowych z zacieraniem rys bez względu na ich długość z jednoczesnym malowaniem;
 - malowanie stolarki okien, drzwi, grzejników, okuć, rur, poręczy na balkonach i loggiach oraz wszelkich elementów, które były pierwotnie pokryte powłokami chroniącymi przed korozją lub zawilgoceniem;

- smarowanie towotem lub oliwienie zamków, zasuw, zaworów gazowych i wszelkich mechanizmów pracujących w ruchu.
- b Drobne roboty remontowe i wymiana zużytych lub uszkodzonych części jak:
- naprawa posadzek, podłóg, drzwi, okien polegająca na wstawianiu łąt (flekowanie);
 - drobne naprawy, regulacje i wymiany zapobiegające przeciekom wody sieciowej;
 - niezwłoczne likwidowanie obłuzowań wszelkich elementów ruchomych;
 - uszczelnianie skrzydeł okiennych i drzwiowych;
 - uzupełnianie ubytków kitu w oknach;
 - szklenie właściwym rodzajem szkła drzwi, okien, naświetli itp.;
 - naprawa bądź wymiana uszkodzonych okuć, zamków, zasuw, klamek itp.;
 - utrzymywanie przewodów odpływowych kanalizacji w stanie całkowitej szczelności, przetykanie i czyszczenie rur, kolanek, kratek ściekowych aż do pionu głównego;
 - naprawa lub wymiana wszelkich urządzeń elementów, które uległy uszkodzeniu lub zniszczeniu z winy użytkownika, w tym także urządzeń i elementów, których naprawa lub wymiana należałaby w warunkach właściwej eksploatacji do Spółdzielni.
- c Remont wykonywany przed zdaniem lokalu Spółdzielni lub nowemu Członkowi obejmuje pomalowanie na świeżo ścian, sufitów, stolarki, rur itp. takimi rodzajami farby i takimi kolorami, jakie były użyte pierwotnie. Ścian tapetowanych nie wolno w tym wypadku tapetować повторно - obowiązek odnowienia rozlicza się ekwiwalentem pieniężnym ustalonym wg cen średnioważonych ustalonych przez Spółdzielnię lub na zasadzie porozumienia z Członkiem obejmującym lokal.
3. Użytkownik zdający mieszkanie obowiązany jest wymienić na nowe wszystkie znajdujące się w lokalu i przynależne urządzenia techniczno - sanitarne, bądź przekazać następcy stare już użytkowane ale sprawne. W drugim przypadku obowiązany jest wnieść na rzecz Członka obejmującego lokal dopłaty wyrównawcze, obliczone przez Spółdzielnię na podstawie normatywnego okresu trwałości i aktualnej ceny rynkowej zwiększonej o koszty robocizny.
4. Urządzenie technicznie sprawne, którego okres normatywnej trwałości już upłynął, może być przez Członka zdającego lokal przejęte, jednakże na żądanie Spółdzielni, zdający jest obowiązany odsprzedać je Członkowi przejmującemu lokal za 20% aktualnej ceny rynkowej zwiększonej o koszty robocizny. Zapłatę realizuje się przez odpowiednie zmniejszenie dopłaty

wyrównawczej. Członek przejmujący lokal nie może odmówić nabycia urządzenia w ten sposób przez Spółdzielnię zakwalifikowanego i rozliczonego.

5. Jeżeli Członek zdający lokal wymienił urządzenia w czasie użytkowania lokalu, okres zużycia liczy się od daty tej wymiany.
6. Jeśli zdawane jest urządzenie, które Członek zdający lokal przejął od poprzedniego użytkownika, to dopłata wyrównawcza na rzecz następcy obliczana jest od daty zainstalowania urządzenia. W przypadku, gdy dopłata wyrównawcza od poprzedniego użytkownika nie została naliczona z winy Spółdzielni, to zużycie w okresie, gdy dopłata wyrównawcza nie była naliczona finansowane jest przez Spółdzielnię.

IV Dodatkowe wyposażenie lokali przez Członków

1. Każdy Członek może (z zastrzeżeniem rozdziału V) przeprowadzać własnym staraniem i na własny koszt wszelkiego rodzaju prace adaptacyjne i modernizacyjne podnoszące wartość mieszkania a polegające na:
 - a Instalowaniu urządzeń dodatkowych ponad wyposażenie standardowe mieszkania.
 - b Zastępowaniu prymitywniejszych urządzeń standardowych urządzeniami bardziej komfortowymi. Kryterium komfortu jest cena urządzenia.
2. Nakłady poniesione na wyżej wymienione ulepszenia nie są zaliczane do wkładu budowlanego lub mieszkaniowego. Użytkownik, który je wprowadził ma prawo (w wypadku zdawania lokalu Spółdzielni lub nowemu Członkowi) żądać od Spółdzielni lub następcy zwrotu kosztów ulepszenia przy uwzględnieniu ich zużycia obliczonego na podstawie normatywnego okresu trwałości i aktualnej ceny rynkowej zwiększonej o koszty robocizny. Spółdzielnia jest zobowiązana pobrać tę kwotę od Członka obejmującego lokal przed wydaniem nań przydziału.
3. Refundacji podlegają tylko urządzenia trwałe i powszechnie użyteczne. Spółdzielnia lub Członek obejmujący lokal może odmówić zwrotu kosztów poniesionych na ulepszenia, modernizacje i adaptacje, które ich zdaniem nie spełniają takiego wymogu. W tej sytuacji rozliczenia dokonuje się na zasadzie umowy między zainteresowanymi stronami.
4. Każde urządzenie, adaptacja i ulepszenie muszą być niezwłocznie po zainstalowaniu zgłoszone do weryfikacji i zarejestrowane przez Spółdzielnię. Protokół weryfikacyjny zawiera następujące elementy:
 - a opis urządzenia, (adaptacji, ulepszenia),
 - b stwierdzenie nienagannej wartości technicznej, wykonania zgodnie z zasadami sztuki oraz wymogami budowlanymi,
 - c określenie wartości początkowej,

d data instalacji (adaptacji, ulepszenia),

e podpisy stron

5. Jeżeli ulepszenie polega na zastąpieniu będącego na wyposażeniu standardowego urządzenia techniczno - sanitarnego, to w wypadku przekazywania lokalu Członek przekazujący mając prawo do zwrotu nakładów za urządzenia komfortowe, obowiązany jest jednak przekazać następcy pełną dopłatę wyrównawczą za zlikwidowane urządzenia standardowe.

V Ograniczenia Członków w zakresie prac budowlanych, instalacyjnych, adaptacyjnych i modernizacyjnych w zasobach Spółdzielni

1. Wszelkie samodzielne ulepszenia, adaptacje, modernizacje, prace remontowe i instalacyjne prowadzone przez Członka w lokalu muszą być dokonywane zgodnie z obowiązującymi w tej dziedzinie normami, przepisami prawa oraz zasadami sztuki. Członek ponosi w tym względzie pełną odpowiedzialność.
2. Zakazuje się wykonywania Członkom jakichkolwiek prac lub instalowania jakichkolwiek urządzeń na zewnątrz zajmowanego lokalu. Zakaz ten może być ograniczony w następujących przypadkach:
3. Dopuszcza się instalowanie zewnętrznych anten wyłącznie za zgodą Spółdzielni.
4. Zezwala się zabudowywać i szklić balkony po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni oraz właściwego organu nadzoru budowlanego i architektonicznego.
5. Dopuszcza się montaż skrzynek i stelaży kwiatowych na balkonach, pod warunkiem, że będą to urządzenia estetyczne, zamocowane w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu i starannie konserwowane.
6. Zezwala się adoptować do prywatnego użytku wolne komórki, schowki, wnęki ale wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni i na warunkach przez nią określonych. Zgoda nie może być wydana, w wypadku gdy adaptacja utrudniłaby korzystanie z lokali innym Członkom, dostęp do zaworów, liczników, pomieszczeń ogólnodostępnych, itp. lub kolidowałaby z przepisami przeciwpożarowymi.
7. Zezwala się na wykonywanie na terenach Spółdzielni prac zieleniarskich w zakresie i metodami uzgodnionymi ze Spółdzielnią.
8. Pod rygorem kar porządkowych, zabrania się Członkom samowolnego wykonywania w zasobach Spółdzielni, następujących czynności:
 - wznoszenie jakichkolwiek budowli, garaży, szop, wiat, gołębników itp.;
 - przebudowa dróg, ścieżek, zieleńców oraz urządzenie parkingów;

- montaż jakichkolwiek urządzeń na zewnątrz zajmowanych lokali;
 - wycinanie drzew lub krzewów.;
 - wszelkie prace przy instalacjach: centralnego ogrzewania, wodnej, kanalizacyjnej, wentylacyjnej, asenizacyjnej, elektrycznej i dźwigowej znajdujących się na zewnątrz zajmowanych lokali;
 - zamykanie, odmykanie, regulacja zaworów instalacji centralnego ogrzewania, wodnej, gazowej znajdujących się na zewnątrz zajmowanych lokali;
 - spuszczenie wody ze zładu i pionów centralnego ogrzewania, pionów instalacji wodnej;
 - składowanie jakichkolwiek przedmiotów należących do Członka oraz gromadzenia odpadków i nieczystości na zewnątrz zajmowanych lokali.
9. Zezwala się na wykonywanie następujących czynności wewnątrz lokali, ale tylko na podstawie pisemnego zezwolenia Spółdzielni, a także w niektórych przypadkach pisemnego zezwolenia innych:
- a zmiana funkcji pomieszczeń;
 - b likwidowanie, przestawianie lub budowanie ścian;
 - c likwidowanie lub przesuwanie punktów odbioru wody, nieczystości, gazu lub energii elektrycznej;
 - d wymiana podłóg i posadzek;
 - e pokrywanie ścian wykładzinami trwałymi;
 - f wbudowanie na stałe ścian, pawlaczy.
10. Pod rygorem odpowiedzialności materialnej i kar porządkowych zabrania się wykonywania wewnątrz lokali następujących czynności:
- a przebudowa instalacji i grzejników centralnego ogrzewania lub naruszanie kryz regulacyjnych;
 - b włączanie rur dymnych do kanałów wentylacyjnych lub wypuszczanie ich na zewnątrz;
 - c instalowanie grzejników gazowych w pomieszczeniach niedostatecznie wentylowanych;
 - d instalowanie wentylatorów tłoczących powietrze do wspólnych kanałów wentylacyjnych;
 - e instalowanie odbiorników energii elektrycznej o poborze mocy przekraczającym wytrzymałość instalacji elektrycznej.

VI Postanowienia końcowe

- a Regulamin remontów został uchwalony przez Radę Nadzorczą S.M. „Arka” we Wrocławiu i obowiązuje od dnia uchwalenia.
- b Spółdzielnia zobowiązana jest podać Regulamin do powszechnej wiadomości.